室蘭工業大学
学術資源アーカイブ
Muroran Institute of Technology Academic Resources Archive

民間木造アパート供給に対する対応世帯の居住地探索行動分析：札幌市におけるケース・スタディ

メタデータ	言語: jpn 出版者: 室蘭工業大学 公開日: 2014-07-08 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 眞嶋, 二郎 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10258/3499

民間木造アパート供給に対する対応世帯の居住地探索行動分析

——札幌市におけるケース・スタディ——

真　嶋　二　郎*

On Searching Behavior of Housing Demanders for Private Apartment Supply

— A Case Study in Sapporo —

Jiroh Majima

Abstract

In the process of a city-wide planning for housing supply, it is most essential to recognize that the housing demand is always created from the whole spheres of the demanders' daily life. When there is a possibility that more adequate houses are supplied to the housing demanders according to a certain housing plan, one of the important conditions to guarantee the effective realization of the plan, therefore, shall be the accuracy of the informations about the houses and their locations, presented to the demanders for their selections.

The purpose of this paper is to clarify the demanders' behavior in the search for the housing informations through the analyses of a case study conducted in Sapporo City in 1966 to 67, and consequently to give an evidence to the necessity of the housing informations as the media between demand and supply.

As far as the author has investigated in this research, it is concluded that the searching behavior of the demanders for the housing informations is quite limited.

1. 緒　　言

都市段階における住宅供給計画の立案プロセスにおいては，国あるいは広域段階におけるそれとは異なり，単に建築施設としての住宅およびその経営的側面にかかわる需要予測，需給構造予測を行なうばかりでなく，都市内の居住位置，住宅立地に関する将来予測をも必要とする[A)]。つまり具体的な計画方法の問題として考えるならば，この段階の住宅供給計画は都市総合計画の重要な一環として，土地利用，都市的諸施設整備等とのかかわりあいで検討される必要があり，とりわけ物的生活環境として空間機能を配置してゆく土地利用計画との媒体を明確にもつ必要がある[B)]。先に筆者は，この課題への１つのアプローチとして，住宅需要者の新た

*　建築工学科

な居住地獲得に至る過程における選択要因を明らかにしようとする計画目的設定段階における計画対象認識方法に関する1つの試みをしてきた[C]。

一方この考えは，本来的に計画に関する研究が，その計画を目的とした1つの手段的存在として，それに対して目的合理性を有する必要性の認識を基盤として成り立っている。つまり，都市計画（City-wide planning）が市民のための計画として機能すべきもの[D]であるならば，住宅供給計画の方法は，本来この計画によって恩恵をうけるべき需要者の住要求を彼らの日常生活行動全体の中からでてくるものとして認識するところにその出発点があることを意味し，従ってこの計画における解析的研究は上記住要求を彼の供給への対応能力ならびに関連する供給側の諸条件と常に結びつけつつ，彼の供給への対応を1つの行動としてとらえるところに，単に結果としての現象的住宅需給構造把握にとどまらず，その構造をささえる要因分析へ展開させ得，この事によって目的―手段の因果論的認識[E]が可能となり，計画を科学として扱う具体的な道が開け得るものと考えられる。

このことを踏まえて，需要者の立場からみると，彼の1つの目標であるよりよい住居を手に入れるための供給への対応行動がより目的合理的になされるための1つの重要な条件[F]がこの場面に関する彼自身の認識であり，これを計画的側面からみると具体的には，居住地（住宅）に関する適確な情報――その種類，範囲，精度――の問題となる。

本研究は，住宅需要者が新たに住居を入手しようとする場合，彼の選択すべきそれに関する情報獲得のための行動を彼の居住地探索行動[G]と定義し，今まで計画上十分な位置を与えられていなかったこの需要と供給の媒介としての「居住地情報機能確立」の必要性を需要者の居住地探索行動把握の側面から明らかにしようとして，札幌市における民間木造アパート（の顕在化した）需要者をケース・スタディとした模索的実態認識段階のもの[H]である。

A）これは住宅需給の構造的側面の問題で，例えば西山博士を中心とする「住宅階層論」が功績をあげてきたが（例えば文献1），今までの多くの住宅需給構造の研究は住戸条件およびそれにかかわる経営的側面の問題であった。これに対し住宅立地の側面を積極的にとりあげようとしたものとして，文献2～7がある。

B）住宅問題と土地問題，あるいは住宅供給計画と土地利用計画，もしくは物的計画の側面に関して都市計画における住宅供給計画の位置について論じた論文が最近多くみうけられる。その中で筆者の考えの展開の参考となった主なものは，文献6～10であるが，特に石田博士は，住宅の立地要求と住宅地の立地要求の概念を分離し，そこに住宅供給計画と土地利用計画における認識方法の違いと両者の結び目を明らかにしている点，示唆に富む。

C）文献11参照のこと。ここにおいて「居住地」は住宅需給構造分析の概念として仮定したもので，住宅条件，居住位置条件（これは需要者側からの見方であって，一般に言われている住宅立地条件とほぼ同じ意味をもつものと考えてよい）をその要素としたものであり，住宅地サービス施設その他の周辺環境条件は含めない。これは石田博士の考え（文献10）に近いが，日本住宅協会再開発研究会および蓑原敬氏の需給構造モデル（文献2, 7）とは若干異る。しかし，一応，本研究ではこの周辺環境条件を含めて検討してある。

また，住宅選択行動のアプローチに関しては，巽博士，延藤，片方氏らによると（文献12），従来の住宅需要の構造的側面（住宅階層論がその中心となろう）の他に，需要構造の要因解析として住宅選択行動およ

び居住機能評価のアプローチの必要を説いているが，住宅需給を運動法則として把えようとする点で同感である。彼らのこの面での研究成果として文献13がある。

D）例えば，文献14および8。

E）例えば，文献15および16。

F）住宅供給計画の方法に関する基礎的解析における中心的研究課題は住宅需給構造であり，文献11を含む一連の研究はこの要因分析的アプローチを一応目指したもので，本研究も基本的にはその1部を構成するものである。

しかし，計画の実現性を考えた，よりきめ細かな計画的検討事項として，ここで言うところの条件に関わる問題が存在しよう。つまり，住宅供給事業が実施されたとしても，それに関する適確な情報が需要者に伝達されない限り，供給計画がよりよい姿で実現されたとは言えないわけであり，ここにその情報伝達の問題が存在する理由がある。この事をふまえてさらに思考を展開させるならば，この需要と供給との対応とその見通しに関する適確な情報が住宅供給計画方法のための研究にとって基本的に重要なものとなろう。しかし，先に述べた需要者側の個にとっての情報のあり方から，この計画方法展開のための情報のあり方への結びつけには方法論上飛躍があり，現在のところその論理的道筋は明確でない。

G）実際にはこのような情報獲得行動は，自己で探索する以外に知人等の紹介，新聞等の広告，不動産業者等の仲介，その他があるが，この場合すべて自己の選択すべき対象に関する情報をさがし求める行動と言う意味で，ここでは探索行動と一応呼称する。つまり，理想状態としては選択決定するに先立ち，現場を観察することによって最終的に総合的な判断がなされるものとすると，探索行動は選択目的を達成するそれの目的合理的な情報獲得行動と考えることができる。これとは異り，自己の住もうと考える都市における一般的な住宅・居住地状況の認識の問題があるが，上記の積極的な意味での情報獲得行動と言う点からは，一応別のものと考えた方がよかろう。ただし，このような認識はこの行動に対して何らかの影響を与えることは，十分予想がつく。

H）本報告は，もとより文献11を含む一連の研究の1部をなすものではあるが，論点を少し変え，本来それを目的としてなされた調査結果を本研究の観点から再整理したものであるため，「居住地情報機能」のあり方そのものへの具体的な検討へは展開できず，その事の必要性についてのある種の根拠を提供する程度にとどまるものとして，1つの模索的段階のものと言える。

なお，筆者とは観点は異るが，住宅情報の重要性に着目した研究として，文献17がある。

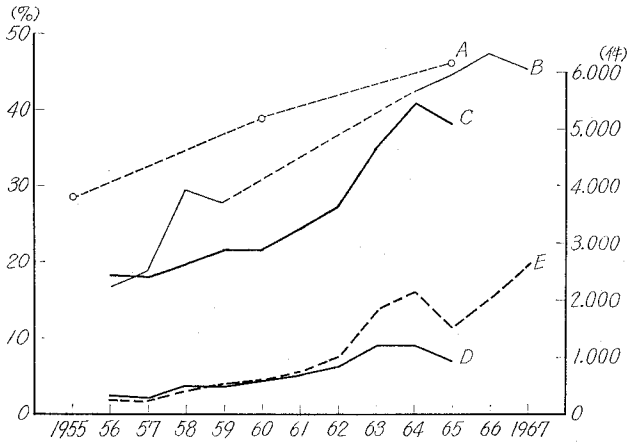
2. 調査対象と調査方法

2·1 調査対象

現在の日本の住宅供給種別は多種多様であるが，ここでは，近年大量に建設されつつあり，需要者にとって容易に識別でき，また住宅経営の成立条件に関しては他の供給種別にくらべ相対的に立地条件の比重が大きいと考えられる民間木造アパートの顕在化した需要者を対象とし，札幌市の場合を事例として取り上げた。

札幌市における民間木造アパート建設の年次変化を建築確認申請台帳における新築木造共同住宅にほぼ該当するものとみなすと，図-2·1·1にみられるようにその建設はほぼ年々増加の傾向を示す。この現象はストック，フローともに借家の比率が増加していることに大きく寄与していよう。

この立地性向を1956-67年の建築確認申請台帳より地番図をもとに地図上におとし，



A：ストック借家/全住宅戸数比 (%) (資料：各年次国勢調査)
B：新築借家/新築全住宅戸数比 (%) (資料：住宅着工統計)
C：全住宅新築件数
D：木造共同住宅/全住宅新築件数比 (%)
E：各年次木造共同住宅/同累積件数比 (%)
(資料：建築確認申請台帳)

図—2·1·1 木造共同住宅建設状況（札幌市）

250 M メッシュをかけて作成した密度分布図に基づいて分析すると，市街地縁辺部にほぼ内接し市街地拡大につれて拡散しつつあるものと，都心縁辺で都心に近いところから立地しはじめ，次第に外方へ侵透しつつある既成市街地内の建て替えあるいは充填によるものとの典型的な2地区がみられる。そのうち1966–67年のものを図–2·1·2に示す。

本研究における調査対象は，上記分析における典形的な2地区から観察調査等を重ねて任意に画定した調査対象地区における1966–67年10月までに建設された全民間木造アパート居住世帯[1]で，調査対象者はN地区（西創成・曙地区）537，K地区（北・新琴似地区）617である。

2·2 調査方法

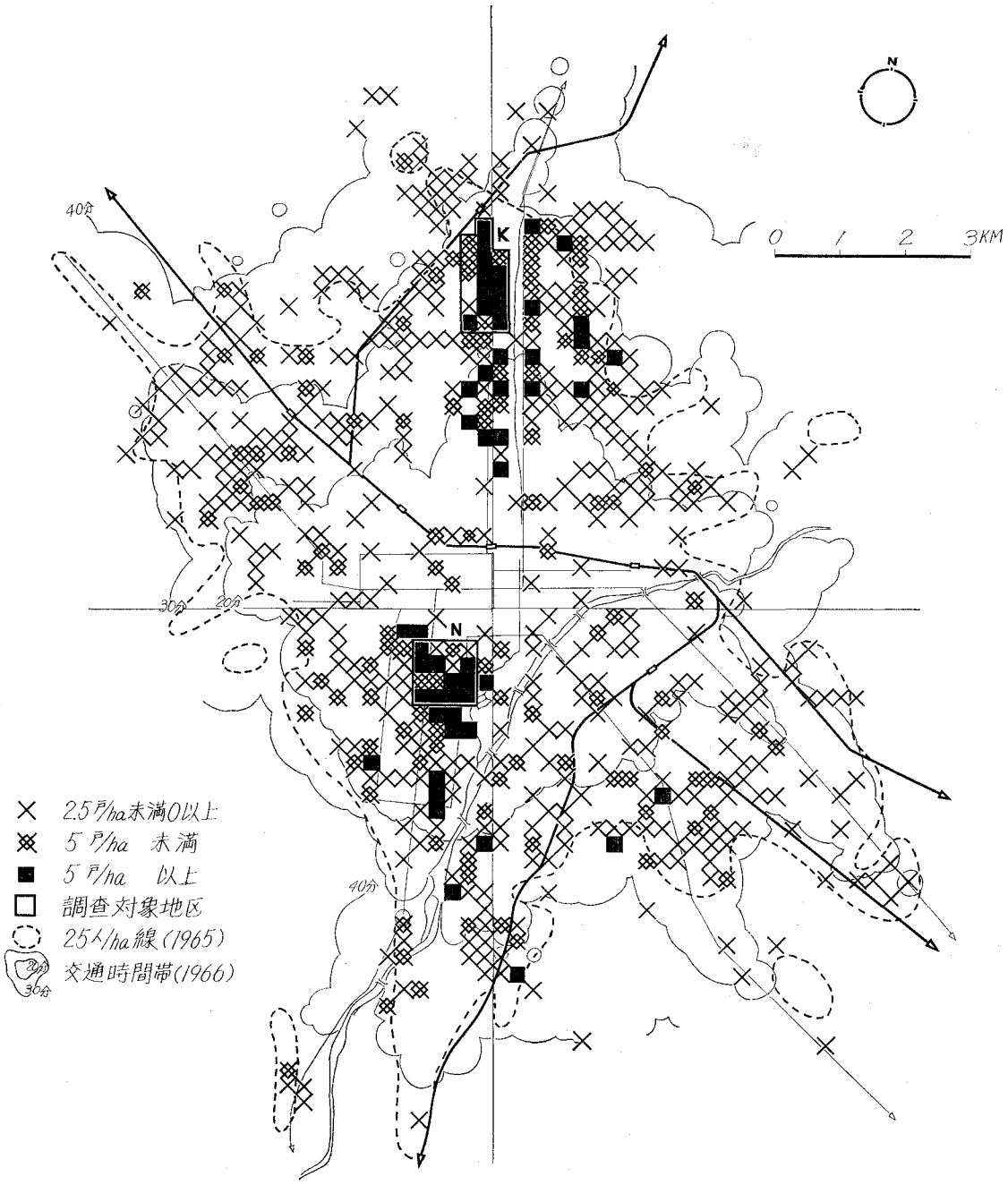
調査は，上記対象地区における全民間木造アパート管理人にその建設年次を確認し，対象を確かめてから調査票を配布し，留置自記法（世帯主の立場）によって記入してもらったものを調査員が回収する方法によって行なった。調査期日は1967年10月20日–11月20日で，有効回収票はN地区215（40.0%），K地区427（79.5%）であった。

1）調査対象世帯をアパートの建設年次によって限定したのは，主として調査対象世帯の探索行動の記憶が明確な時点にあると思われるものについて，対象発見作業の容易さによるものである。（文献11参照）ここでの分析は，このような限定条件のもとでなされたものである。

3. 調査結果および考察

3·1 居住地探索行動の規制要因

住宅需要者が実際に居住地探索行動を開始する前に彼自身が認識し，あるいは無意識的にその行動を規制する要因がある。それは直接的には，1）探索行動をも含めて選択行為そのものを開始する必要性の発生（転居理由など），2）選択目標の具体的イメージ（選択基準の順位づけおよびその基準の具体的限界値など），3）選択目標の実現性—需要者の側としては主として供給への対応能力等（許容限界家賃など），および 4）探索行動そのものの時間的，労力的保証（こ



図—2·1·2　新築木造共同住宅密度分布図 (1966–67)

の行動のためにさけうる時間，機動力など）であり，さらに間接的には，上記直接的要因に影響するものとして，5) 日常生活行動（このうち居住位置にかかわる主要なものが，就業形態および職住関係であろう），6) 日常生活行動および今までの居住経験その他から得られた認識をもとにした住居観，などが考えられる。

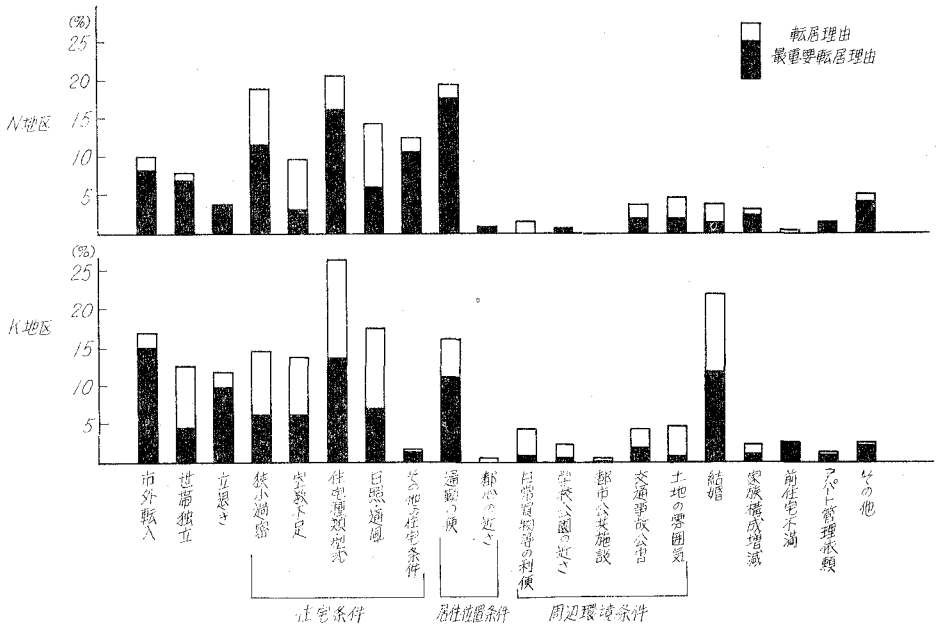
本節では，上記要因のうち，主要なものとして，1), 2), 3) を中心にそのなかに 5) の要因を考慮に入れながら分析を行なう。このような限定は，4) および 6) はそれを明確に引き出す調査方法が見つからないことと，それを含めた調査能力との関係で割愛せざるを得なかったし，またそれ以外の項目においてもその全てを明確にとらえることは出来ないことによる。

1) 転居理由：最も重要な転居理由として，N 地区では通勤の便，住宅の種類，住宅規模，その他の住宅条件（その主なものは住宅の新らしさを求めてである）などを多くあげ，K 地区では転入による新規需要，住宅の種類，結婚による新規需要，通勤の便，立退き（寮，下宿が多い）等積極的に住宅を求めねばならぬものが多い。つまり大部分が何らかの理由による新規需要（特に K 地区ではその総数は 41% に達する）あるいは居住位置条件（特に通勤の便）をあげ，それらと関連している場合も含めて次に住宅条件をあげているが，周辺環境条件を問題にして移ろうとするものは極めて少ない（図-3・1・1)。

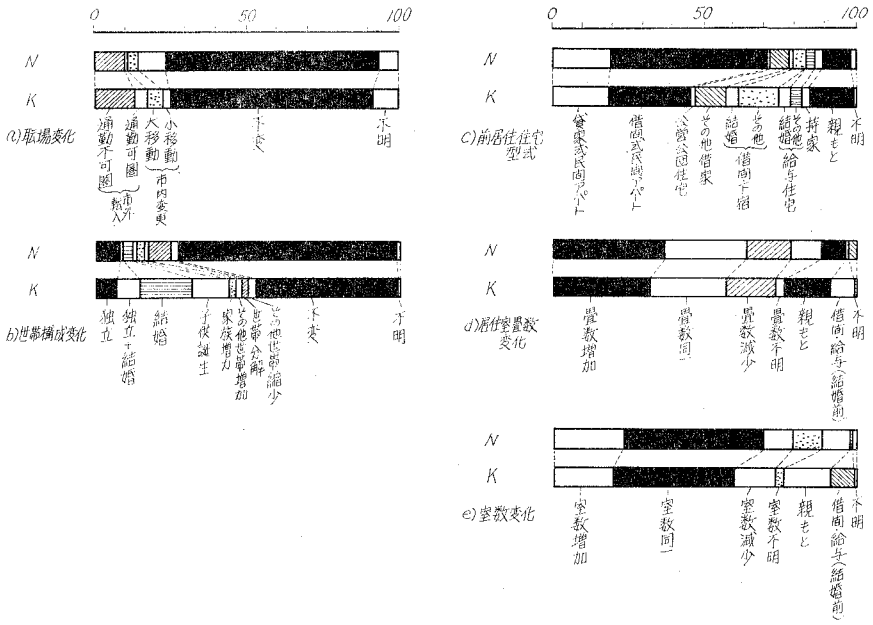
一方このことの裏づけとして，生活条件変化，前住地状況をみると，世帯構成変化または職場変化のないものは，N 地区では 50% 程あるのに対し，K 地区では 23% でしかなく，新規世帯構成，子供の誕生などによる世帯規模の増加，市外よりの転入がかなりあり，K 地区における住宅入手の緊急性は強いといえよう。一方，N 地区では世帯構成変化および職場変化のないものはそれぞれ 70% 強存在し，かつ前住宅が民間アパートのものが 71%，前住地が職場距離圏でほぼ同じものが 45%，住宅規模の同程度のものが 52% もある（図-3・1・2)。

上記転居理由の特徴を調査対象の現在の生活条件[J]（その主要なものとして世帯構成，職業条件など）との関連で検討してみると，N, K 両地区ともライフサイクルの上では初期段階の若い世帯が多いことは共通しているが，K 地区では結婚等の新規世帯形成，子供の誕生あるいはそれらを考慮したと考えられる層，および市外よりの転入と言った札幌市において新規住宅需要となる層がほぼ明らかにみられることと，転居理由との関連がほぼ明白となる。一方 N 地区の場合単身世帯が多いこともあるが職業条件がきわめて厳しく，このため通勤条件の制限が大きく，わずかの通勤条件の向上，あるいは限定された通勤条件の範囲の限りにおいてわずかの住環境条件の向上，あるいは気分的と思われる状況[K] のもとで転居しようとする意図が感じられる。

2) 選択基準の順位づけ，および通勤条件にみられる許容限界値：まず，住宅需要者が自ら設定する選択目標に関してそれを構成する要素間の相対的位置関係を，選択基準の順位づけによって検討しよう。N, K 両地区とも居住位置条件，特に d. 通勤 の便を第 1 位に考えている

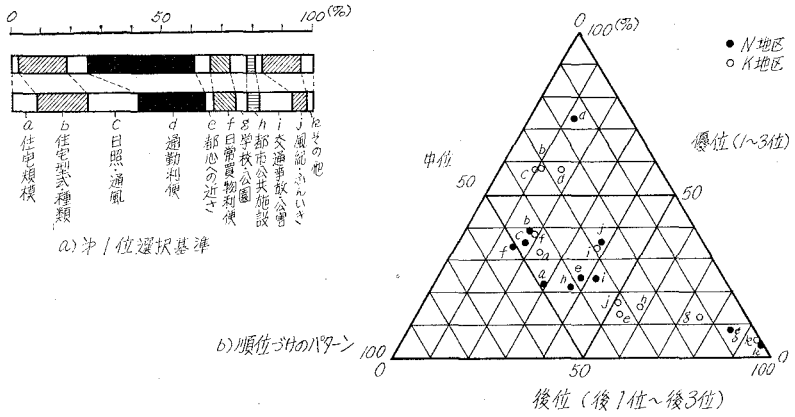


図—3·1·1　転　居　理　由



図—3·1·2　世帯構成変化・居住状況変化

ものが多く (N 地区で 47%, K 地区で 35%), 次いで b. 住宅種別 (N 地区 19%, K 地区 26%), N 地区では j. 土地のふんいき (17%), K 地区では c. 日照通風 (26%) が多い (図-3·1·3·a)。順位づけの平均的なパターンをみると，N 地区では圧倒的に第 1 位が d. 通勤条件，次いで b. 住

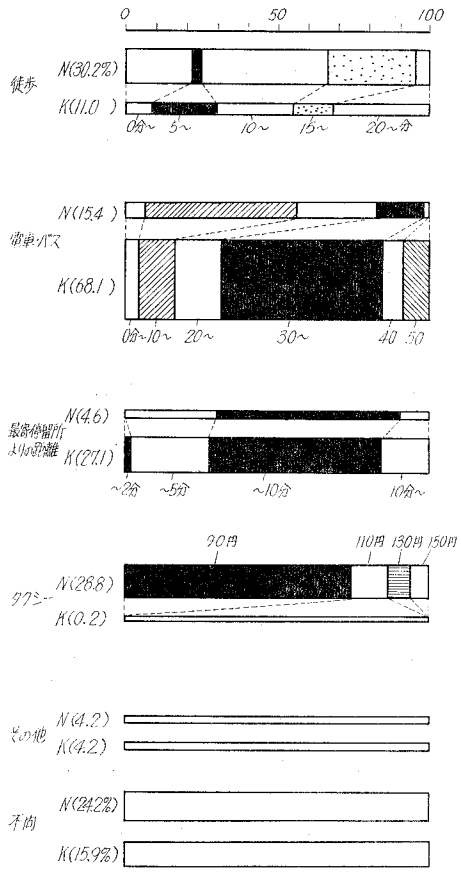


図—3·1·3　選択基準の順位づけ

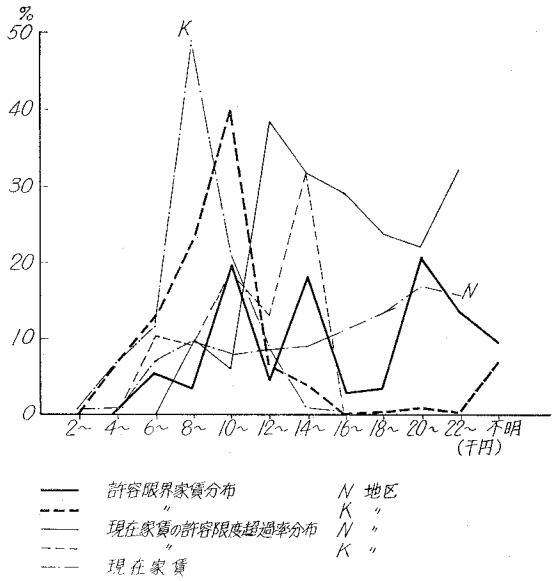
宅種類，その次が c. 日照・通風，f. 日常購売利便，さらに j. 土地のふんいき，それから a. 住宅規模，e. 都心への近さ，h. 都市公共施設，i. 交通事故・公害，がつづき最後が g. 学校公園，および k. その他となる。K 地区では，d., b., c. がほぼ同程度の順位で次いで f., さらに a., それから e., 次いで h., j., 最後が g. および k. となり，d., b., c., および j. などに若干の開きがあるが，両地区の一般的順位づけ（相対的にみて）には今のところ極めて異なったものは見うけられない（図-3·1·3·b)。しかし，その具体的意味内容は，彼らの生活条件等の違いからかなり異なるものであろう。

上記において，最も重視するものが多い通勤条件についてその具体的な許容限界を調べてみると，以下の如くなる。

両地区の立地条件を反映して，N 地区では職業柄，通勤における許容限界条件のうち通勤手段として徒歩圏 (30%) およびタクシー (29%) を考慮したものが多く，また一方限界条件として問題としていないとするものも 24% 存在する。この問題としないものの大半は無意識的に職場の近くを前提とする場合が多いと予想される。さらにこれらを詳細にみると，徒歩圏をあげたもののうちの 42% が10〜15 分未満，次いで 15〜20 分で 29% となり，タクシーをあげたもののうち 74% が基本料金 (90 円) 内をあげている。これらを実距離に換算するとほぼ 1 km 前後となり，彼らの職場分布が限定されているところから[N]，その探索範囲は地理的にもきわめて限定されたものとの予想が成り立つ。これに対して K 地区は電車・バス等の大量交通機関による交通時間をあげるものが多く (68%)，次いでこのこととも関連するが，電車・バス停留場よりの徒歩距離をあげている。電車・バスによる時間距離をあげているものでは 30〜40 分が 53% で一番多く，次いで 20〜30 分，さらに 10〜20 分圏となる。彼らの場合も過半は職場が都心もしくはその近辺にあるので[N]，都心よりの交通時間帯 30 分圏が大略市街地区域と一致するところから，可能性としては彼らの探索範囲は市街地縁辺の大量交通機関の比較的便利なとこ



図—3·1·4　通勤条件の許容限界値



図—3·1·5　許容限界家賃

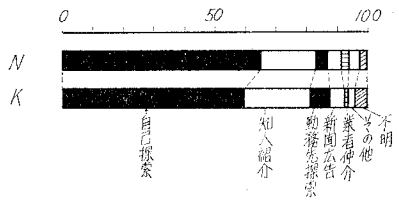
ろすべてと言う広範囲におよぶものと考えられよう。しかしより詳細にみると，最寄停留場からの徒歩距離では5分程度が最大で，停留場よりの徒歩距離をあげたものの50%，2～5分が26%で朝のラッシュ時のことを考えると，このことからは主要停留場（始点または折り返し停留場，急行等の停車場など）よりほぼ500M程度以内に限定されるものとみてよかろう（図-3·1·4）。

3）家賃の許容限界：図-3·1·5によると，N地区の場合，10千円，15千円，20千円の3つの山がある。選択結果である現在家賃をこれと較べると，現在家賃がこれを超過しているものは23%程度であるが，そのうち1段階（2千円）以内の超過者は，11%となっている。K地区の場合，10千円，次いで8千円に際立ったピークがある[O]。この地区の現在家賃の際立ったピークは8千円にあるので，現在家賃が許容限界を越えているものはN地区より若干少なく13%程度で，そのうちさらに1段階（2千円）以内の超過者は10%いるので，それ以上の超過者は3%程度にすぎない。両地区ともピークの段階付近に超過者が比較的多く存在し，彼らが考えた家賃支出能力の限界付近で供給と対応しているものとみなしえよう[P]。

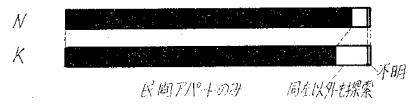
3·2　探索行動の実態

探索行動に先立ち，あるいはその過程において，その行動の展開をうながすものとして，選択すべき居住地に関する情報入手方法があるが，本調査でみるかぎりN，K両地区の場合と

も自己あるいは家族による場合が過半を占めており，それに知人親せき等の紹介によるものを加えると8割を越え，ほとんどが自家処理あるいは個的なつながりの中で情報を得ていることがわかる。逆に，新聞広告，業者の仲介等の第3者的組織の介在は1割にみたない（図-3・2・1）。これらは，札幌市自体がさほど大きな都市ではなく，一般的傾向として一応居住地となるべき圏域が狭いとうけとられていること，需給のバランスがさほど悪くないために積極的に情報収集の必要性も高くなく従ってこの情報に対する需要も高くないと考えられるが，一方きわめて限定的な情報の中でしか探索行動をおこしていないことでもあろう。以下に具体的な探索行動範囲を分析しよう。



図—3・2・1　探索情報入手方法



図—3・2・2　探索住宅種類

図—3・2・3　探索個所数（民間アパート）

1）探索住宅の種類：調査対象の住宅探索の範囲はきわめて限定的であって，両地区の場合ともに民間アパートのみしか探索していないものが圧倒的に多く，特にN地区では9割を越える（図-3・2・2）。

2）民間アパート探索個所数：この場合も，両地区ともきわめて少なく，5個所未満がほぼ2/3程度あり，そのうち1個所（現住居）のみのものが，両地区とも3割前後におよんでいる（図-3・2・3）。

3）探索圏域：対都心ゾーンセクターでみると（表-3・2・1），N地区では現住地以外の探索個所不明が25%あるが，しかし約2/3（有効票の89%）が2km圏，しかも同一セクターのみという限定的な圏域で探索している。K地区では最大6km以内圏が93%（有効票の99%）で，そのうち4～6kmの圏域のものが一番多く61%強，これに2～6km圏のものを含めると88%となっているが，さらに詳細にみると4～6km圏でも同一セクターのみのものは57%弱（4～6km圏の92%）に達し，これに2～6km圏を含めてみると同一セクターのみのものは70%弱（4～6km圏＋2～6km圏の79%），他セクターにまたがるものは19%弱（同，21%）となり，他セクターにまたがるものもそのほとんどが隣接したセクターであって，全市的あるいは全く異なった交通路線系[Q]にまたがるものは極めて少ない。これらからは，N地区では生活条件の厳しさなどから当然限定的になるが，K地区の場合でもその範囲は地理的にもきわめて限定的なものといえよう。

対職場距離圏でみた場合（表-3・2・2），職場分布がほぼ都心付近に集中している[R]ことから，大略対都心ゾーンセクターの傾向と一致するが，職場分布が若干の拡がりを示すことと交通路

表—3·2·1　探索圏：　対都心ゾーン・セクター

			実数 N	実数 K	構成比(%) N	構成比(%) K
総数			215	427	100.0	100.0
2 km	km 0-2	同一セクター	143		66.5	
		含：異セクター	1		0.5	
		(小計)	144		67.0	
4 km	2-4	同一セクター				
		含：異セクター				
		(小計)				
	0-4	同一セクター	11		5.1	
		含：異セクター	3		1.4	
		(小計)	14		6.5	
	小計	同一セクター	11		5.1	
		含：異セクター	3		1.4	
		(小計)	14		6.5	
6 km	4-6	同一セクター		242		56.7
		含：異セクター		20		4.7
		(小計)		262		61.4
	2-6	同一セクター		55		12.9
		含：異セクター		59		13.8
		(小計)		114		26.7
	0-6	同一セクター		4		0.9
		含：異セクター	1	16	0.5	3.8
		(小計)	1	20	0.5	4.7
	小計	同一セクター		301		70.5
		含：異セクター	1	95	0.5	22.2
		(小計)	1	396	0.5	92.7
6 km 以遠	6-	同一セクター				
		含：異セクター				
		(小計)				
	4-	同一セクター		1		0.2
		含：異セクター		1		0.2
		(小計)		2		0.4
	2-	同一セクター				
		含：異セクター				
		(小計)				
	0-	同一セクター				
		含：異セクター		1		0.2
		(小計)		1		0.2
	小計	同一センター		1		0.2
		含：異センター		2		0.5
		(小計)		3		0.7
計		同一セクター	154	302	71.6	70.7
		含：異セクター	6	97	2.8	22.7
		(計)	160	399	74.4	93.4
現住所以外不明			55	28	25.6	6.6

ゾーン・セクター区分は脚註 N. 図-N 参照

表—3·2·2　探索圏：　対職場距離圏

			実数 N	実数 K	構成比(%) N	構成比(%) K
1 km			80	25	37.2	5.9
2 km	km 1-2	同一セクター	28	8	13.0	1.9
		含：異セクター	1		0.4	
		(小計)	29	8	13.5	1.9
	0-2	同一センター	16	6	7.4	1.4
		含：異センター	2	4	0.9	0.9
		(小計)	18	10	8.4	2.3
	小計	同一セクター	44	14	20.5	3.3
		含：異セクター	3	4	1.4	0.9
		(小計)	47	18	21.9	4.2
4k m	2-4	同一セクター	5	42	2.3	9.8
		含：異セクター		5		1.2
		(小計)	5	47	2.3	11.0
	0-4	同一セクター	6	11	2.8	2.6
		含：異セクター	1	7	0.4	1.6
		(小計)	7	18	3.2	4.2
	小計	同一セクター	11	53	5.1	12.4
		含：異セクター	1	12	0.5	2.8
		(小計)	12	65	5.6	15.2
6 km	4-6	同一セクター	2	118	0.9	27.6
		含：異セクター		11		2.6
		(小計)	2	129	0.9	30.5
	2-6	同一セクター		31		7.2
		含：異セクター		39		9.1
		(小計)		70		16.3
	0-6	同一セクター		2		0.5
		含異：セクター	2	16	0.9	3.7
		(小計)	2	18	0.9	4.2
	小計	同一セクター	2	151	0.9	35.4
		含：異セクター	2	66	0.9	15.4
		(小計)	4	217	1.8	50.8
6 km 以遠	6-	同一セクター	3	19	1.4	4.5
		含：異セクター		1		0.2
		(小計)	3	20	1.4	4.7
	4-	同一セクター		4		0.9
		含：異セクター		4		0.8
		(小計)		8		1.8
	2-	同一セクター				
		含：異セクター		2		0.5
		(小計)		2		0.5
	0-	同一セクター				
		含：異セクター		5		1.2
		(小計)		5		1.2
	小計	同一セクター	3	23	1.4	5.4
		含：異セクター		12		2.8
		(小計)	3	35	1.4	8.2
2 km 圏以上計		同一セクター	60	241	27.9	56.4
		含：異セクター	6	94	2.8	22.0
		(小計)	66	335	30.7	78.4
現住所以外不明			53	27	24.6	6.3
無職			16	40	7.4	9.4

ここにおけるセクターは，交通路線系統

線系との関連で若干の特徴がみとめられる。N地区では3・1-2)通勤の許容限界における予想通り,実距離として職場に非常に近い範囲に限定されている。しかしK地区では対都心ゾーンセクターにおける最大4km以内圏が皆無なのにくらべ,通勤距離最大4km以内圏が25%,同2km以内圏が10%存在し,6km圏におよぶ場合でも4~6km圏が一番多く46%弱であり,また同一交通路線系が35%強(最大6km圏の70%),さらにそれ以内の圏域を含めて同一路線系が57%(最大6km以内圏以下全体の75%)となっている。これらのことから,大略,都心と職場を結んだ交通路線の延長上付近で,交通利用の便のよいところに探索範囲が限定されているものが多いとみなし得よう。

対職場距離における前住地と探索圏との関連をみよう(表-3・2・3)。この場合もN地区とK地区では,かなり異なった様相を示す。N地区では,職場大変更ならびに不明無職を除いた職場小変更および不変更のものは59%弱で,このうち同一距離圏のみが27%弱(職場小変更および不変更の46%),これに職場近接方向を加えると44%(同,75%)となり,さらにこれらのうち前住地と職場とを結ぶ交通路線近辺(同一セクター)のものは同一距離圏で23%(同40%弱),職場近接方向を加えて30%弱(同51%)となるが,職場離遠方向を捜すものは14%強(同25%)にすぎない。前住地との関係でも極めて限定的なものとなっている。

K地区では,職場大変更のものは29%,そのうち通勤不可能圏よりの転入が14%弱存在する。職場小変更および不変更のもの63%弱のうち同一距離圏のみが16%強(職場小変更および不変更の26%),接近方向のものは14%(同22%強)であるのに対し,職場離遠方向のものは28%(同44%強)と比較的多い。また交通路線系でみると,探索圏が(現)職場に対し前住地と異なる交通路線系へ向うものが若干存在する。つまり同一交通路線系のみのものは22%(同35%)であるのに対し,他交通路線系のみのものは30%弱(同47%強),これに同一路線と他路線の両方に及ぶものを加えて42%弱(同65%)となる。これらのうち同一距離圏のみのものでは前住地と同じ路線のみのものが多い(10%,同16%)が,職場接近ならびに離遠の場合とも他路線系のみのものが多く,それぞれ8%(同13%),16%弱(同25%)となる。一方職場接近方向+離遠方向の広範囲にわたるものは4%強(同7%弱)にすぎない。

以上から簡単に考察を行なうと,N,K両地区の住宅需要者の居住地探索行動の特徴として,前者の場合は通勤条件が限定的であり,結婚・市外よりの転入などの新規住宅需要も少なく,また転々と民間アパートを移り歩くものが多いとみられるところから,探索範囲は職場近くにおける同程度の住宅条件のものに限定されると考えられるが,後者K地区の場合は,住宅の新規需要あるいは子供の誕生・成長等を考慮に入れる場合が多く,住宅型式(各戸のプライバシーを求めて),さらに若干は規模の大きい住宅を求めて,自己あるいは知人などの個的なつながり,あるいは少ない情報をもとに,前住地—職場の関係にはあまり縛られずに,むしろ住宅条件とのバランスを考慮に入れながら探索しているものといえよう。これは選択基準の順位づ

表—3·2·3　探索圏：前住地・職場関係

			実数 N	実数 K	構成比 N	構成比 K
職場大変更	通勤不可能圏よりの転入		21	58	9.8	13.6
	通勤可能圏転入および市内大移動	同一距離圏	1	4	0.4	0.9
		職場接近	1	9	0.5	2.1
		職場離遠		4		0.9
		接近＋離遠		2		0.5
		(小計)	2	19	0.9	4.4
		不明	6	49	2.8	11.0
	(小計)		29	124	13.5	29.0
職場小変更および不変更	同一距離圏のみ	前住地同一セクター	50	43	23.2	10.1
		他セクターのみ	6	23	2.8	5.4
		同一＋他セクター	2	4	0.9	0.9
		(小計)	58	70	26.9	16.4
	同一距離圏および職場接近	前住地同一セクター	14	14	6.5	3.3
		他セクターのみ	19	35	8.8	8.2
		同一＋他セクター	4	11	1.9	2.6
		(小計)	37	60	17.2	14.1
	同一距離圏および職場離遠	前住地同一セクター	18	32	8.4	7.5
		他セクターのみ	5	67	2.3	15.7
		同一＋他セクター	3	21	1.4	4.9
		(小計)	26	120	12.1	28.1
	職場接近および職場離遠	前住地同一セクター	2	5	0.9	1.2
		他セクターのみ	2	2	0.9	0.5
		同一＋他セクター	1	11	0.5	2.6
		(小計)	5	18	2.3	4.3
	小計	前住地同一セクター	84	94	39.0	22.0
		他セクターのみ	32	127	14.9	29.8
		同一＋他セクター	10	47	4.7	11.0
		(小計)	126	268	58.6	62.8
	不明		60	35	27.9	8.2

けにもあらわれており，3·1–2) にもあるように一般的な順位づけのパターンにおいて，d. 通勤条件，b. 住宅種類，c. 日照通風，がほぼ同様の位置づけがなされていることと符合する。しかしこの場合も職場からの交通の利便さ等を考慮に入れ，その大半は先に述べたような都心—職場の交通路線の延長上付近に限定された探索圏となるものが多いとみられる。

このように限定された探索圏内において選択結果としての現住居が職住関係においてどのような状況になっているかをみると (表–3·2·4)，探索個所数が少ないので明確な特徴はつかめないが，大まかな傾向としては，N 地区ではより職場に近い個所を，一方 K 地区では職場に対してより離れた個所を選定している。ここでもやはり，N 地区の場合通勤条件の比重が高いことを物語り，K 地区では通勤条件もさることながら，その条件が大きく変わることのない範囲で，住宅条件等をより向上させ得るものなどを求めているものが多いと考えられる。

表—3·2·4 探索圏内における現住地位置（職住関係）

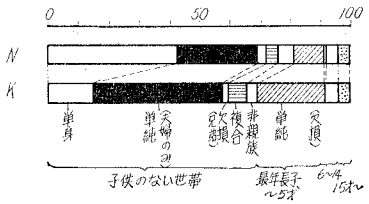
		実数		構成比	
		N	K	N	K
探索個所1個所のみ		68	117	31.6	27.4
通勤条件同一距離圏		46	110	21.4	25.8
職場接近	最近接地点	13	7	6.0	1.6
	近接地点	9	9	4.2	2.1
	(小計)	22	16	10.2	3.7
通勤条件中程度地点		12	12	5.6	2.8
職場離遠	最遠隔地点	2	60	0.9	14.0
	遠隔地点	4	46	1.9	10.8
	(小計)	6	106	2.8	24.8
不明・不能		61	66	28.4	15.5

J）この生活条件を示す主要なものとして，世帯構成と職業条件についてその概要を述べると，下記のようになる。

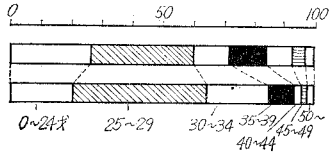
世帯構成では，N, K 両地区ともに子供のない世帯規模の小さい世帯が約 70% 前後を占める。その中で N 地区では単身家族が多く (43%)，K 地区では夫婦のみの世帯が多い (42%)。したがって世帯主年齢も若年齢層のものが多い (図–J·1～2)。

世帯内の就業者数 1 人の世帯が N, K 両地区とも約 7 割前後あり，そのほとんどが世帯主であるが，一方，2 人就業者の世帯は両地区ともに 2 割強存在するが，このうちの 7 割強が夫婦共働きである。このことは居住地選択行動にある程度影響を与える場合も予想されるが，ここでは世帯主に限ってその職業条件をみてゆくこととする。

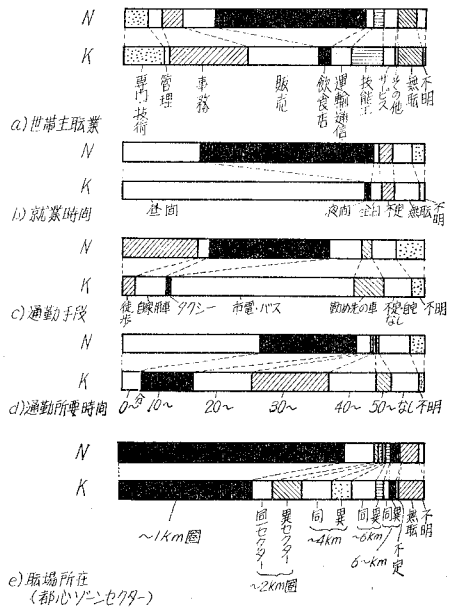
世帯主の職業は，N 地区では飲食店従事者が圧倒的に多く (51%)，次いで販売従事者 (12%) となり，



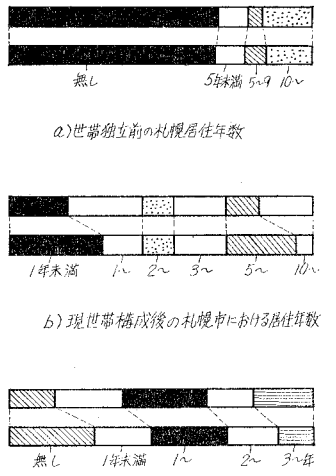
図—J·1　世帯構成



図—J·2　世帯主年齢



図—J·3　世帯主職業条件



図—K　居住経歴

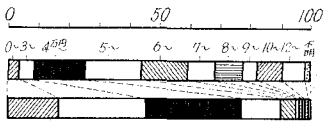
K 地区では事務従事者 (26%), 販売 (24%) が多くなる。このため N 地区では夜間勤務者が 58%, K 地区では昼間が 81% となるが, N 地区では通勤等の利便さから昼間勤務のものが 25% もいる。彼らの職場所在に関しては, N 地区居住者は圧倒的に都心近辺が多く, 札幌の事業所が都心に集中していることから, K 地区も都心近辺が多いが, N 地区の場合よりは若干拡がる。この具体的な分布は脚注 N に詳しい (図-j·3)。

K) 例えば, 比較的限定された地域の中で民間アパートを転々と移り歩くとみられる世帯が多いことなど。すなわち, 先に転居理由の裏づけとして記した様に, 前住宅が民間アパートのものが多く (図-3·1·2-c 参照), また, 新世帯構成, 転入等の新規需要 (N 地区 26%, K 地区 45%) を除いて考えると, 前住居以前に現世帯を構成した世帯でも前住居までの 1 個所当り平均居住年数は短く, 2 年未満のものが N 地区で全世帯の 50% 弱, K 地区で 44% 弱もあり, 移動性の高い世帯が多く, さらに前住地分布も比較的限定的であることから, このことが類推される (図-K)。

L) 選択基準の順位づけは探索行動の目的的存在である選択目標の全体像に関して, それを構成する要素間の相対的関係を現わすのに対し, その絶対値的存在の 1 つとして探索範囲の具体的許容限界値がある。ここでは後者の場合, 質問形式および調査能力限界にも限定されるが, 前者の選択基準において, 一般的傾

図—N-i) 職 場 分 布 (N 地区)

図—N-ii) 職 場 分 布 (K 地区)



図—O 世帯月平均収入

向として最重要 (第1位) 基準であるとみなされた通勤条件に限定して検討した。付言するならば，住宅条件は調査対象者の居住すべき住宅が限定されたものであるため (3・2・1) 探索住宅の種類の項参照のこと)，ここでは積極的に取上げる意味も簿いものと判断される。

M) 通勤条件を重視するものが両地区とも多い。これは民間アパート自体が住宅の型式・規模においてさほ

どの違いがなく，その経営基盤をより立地条件に求めていることのあらわれであると考えられるが，この場合，N 地区において特にこの条件を重視するものが多いのは，彼らの職業条件が厳しいことによる。職業条件の詳細は脚注 J 参照のこと。

N）札幌市の事業所分布は大略都心集中の傾向があるが，そのなかでも N, K 両地区の調査対象者の職場分布は 図-N の如く特徴的な様相を呈する。N 地区の居住者の場合都心およびその縁辺に特徴的に偏在しているのに対し，K 地区の場合はやや広く，また都心と K 地区を結ぶ交通路線上，あるいはその近辺に多く分布している。

O）これらの家賃支払能力の限界は，収入差と日常生活行動条件の違いに規定されよう。つまり N 地区では職業条件等から必然的に高い支出が必要であり，また収入もそれにみあうものとなっていようが，K 地区の場合はライフサイクルにおける位置からも当然低いものとなる（図-O)。

P）なお，個々の探索個所の具体的な家賃は不明であるが，以下に記す探索行動の範囲の中では，実在するアパートの家賃差はアパート型式・規模の違いと建物の古さ，ならびに大略の立地上の違い（具体的に言うと，N, K 両地区の違い，など）によるものとみられるところから（文献 11 参照)，同程度のアパートを探索する限りにおいて，現実に探索したものにおける家賃の幅に際立った相異はないものとみてよかろう。

Q）札幌市の場合，交通路線の形態は都心集中型である。

R）脚註 N 参照のこと。

4. 結　　言

今回の調査は 1 地方都市の限られた住宅形式に関して，さらに限られた時点のものであり，この限りにおいて考察した場合，今までこの分野にかかわる諸氏が経験的あるいは感覚的にある程度認識していた，需要者における居住地選択情報の少なさに関する 1 つの証拠を提出するものとなろう。つまり，今回の調査結果の限りにおいて，需要者の諸属性，居住地探索行動の規制要因の具体的内容等の違いにかかわらず，彼らの居住地探索行動そのものはきわめて限定的なものといえよう[S)]。

しかし，具体的な限定内容（特に探索の位置的側面）になると，N 地区の場合と K 地区における場合とでは際立った違いをみせ，その点で特に N 地区における需要者は，特に通勤条件が厳しいために，その位置条件はより限定的であるのに対し，K 地区における需要者はかなり選択対象拡大の可能性があるものと解釈できよう。この調査の限りでは，これらの違いは，両地区における需要者の居住地探索行動の規制要因の具体的内容の違いによるものと判断してさしつかえないものと思われる[T)]。

このような限定的な探索行動の場合，需要者が選択決定すべき居住地の代案の情報が極めて乏しく，したがって，もしそうでなければより条件のよいところを選び得たかもしれない可能性は，現状では相当低められているものとみられる。しかし，これらの情報を需要者が個々に集めるにはあまりに膨大な労力が必要であり，不可能に近い。

現状では住宅供給に関連する諸機関のうちこのような情報を適確に把握し，伝達するところは皆無に等しい。現実の住宅問題に対処しうる現実的なアプローチ[U)] の 1 つとして，この面からの方法を積極的に考える必要性があろう[V)]。

しかしながら，今回の分析においては，まだこの居住地探索行動およびその規制要因との因果関係を，きわめて表層的にかつ断片的にしか把えていない。その結果，上記の結論の，探索行動が限定的である現象の一端を把える程度にとどまっている。この意味において，先に記した需給構造の要因分析への展開のアプローチをとるに先立ち，計画対象の諸行動を分析する方法に関連して，行動理論，価値論，および情報理論などの既応の諸科学の成果をふまえることと，研究の目的的存在としての都市段階における住宅供給計画のプロセスあるいは構造をより明確な論理的構造として検討・仮定し，その中でこの研究の位置づけを明確にする必要があるものと考える。

S）今回の調査において，市内主要地点の家賃，都市への交通時間，上下水道等環境施設の整備状況の認識程度について一応試問した部分があるが，回答が少ないこと，その評価を正確に計量化する手段がないため資料としては割愛した。少いものではあるがその回答をみてみると，特に家賃については必然的に自己の探索した地域およびその周辺で比較的正解に近いものが多いように受けとられるが，他の地域では誤解が多く，また他の指標についてもほとんどの場合正解度は低い。このことは，彼らの札幌市における一般的居住地状況に対する認識の低さを物語るものであろう。

さらに1つの類推ではあるが，先にあげた居住地選択基準で優先度の高い指標に関して，選択結果におけるその目標充足度をみると，想像していたより高い結果（平均的に見ると8割程度が，一応満足しているとみなしている）が出ているが，一方居住歴に見られるように（脚註 K），民間アパートを短い時間のうちに，しかも限定的な地域を転々と移り歩く世帯が多いこと，あるいは市外よりの転入または結婚等による選択行動の緊急度が比較的高いものが多いことから（3・1・1 転居理由の項参照），限定された情報の中でとにかく探索選択行動―移転という大仕事を終えたという安ど感か，あるいはある種のあきらめがあったと解釈し得よう。しかし，厳密に考えると，今のところこの解釈に明確な根拠はない。

T）このことが1つの予想として，脚註 F における課題解決への1つの手がかりとなると考えられるし，これによって文献 11 の一連の研究の1部として位置づけられ得る。そして，さらにこのことが住宅需給構造の要因分析をより精ちにつめる必要性への1つの根拠となる，と今のところ考えられる。

U）このように考える他の根拠の1つは，特に K 地区の需要者の場合，脚註 N の職業分布が予想より広範にわたっていることから少なくとも職住関係のみを考慮の対象とするならば，情報が適確であればもっと条件のよいところを探索選定することが可能となるであろうし，今1つの経験的認識によるものとして，現実に適確な情報がないために当然捜し得るものをつかみ得ないでいる人達が多いことなどである。

V）ここでは，住宅供給計画によって本来思恵をうけるべき需要主体と，一方でそのような住環境を現実につくり出す供給主体との間に，他のもう1つの主体が存在し得ることを前提としている。その1つとして計画主体を仮定するならば，彼のこの場面での認識行為を通して，需給構造を要因分析の段階にいたるまで実態的にとらえる道が開け得るという予想も成り立つであろう。これは脚注 T で記したこととともに脚注 F における課題の1つの具体的な手がかりとなるであろう。

本研究は，筆者が北海道大学大学院工学研究科に在籍していた時にその出発点をもつものである。調査自体はその時のもので，今回はその部分を視点を変えて分析したものである。この調査研究は竹中育英会奨学金の補助を受けて出発したものであるが，過半は上記に籍をおいていた建築工学科計画学第1講座の太田実教授その他の方々の深い御理解と御便宜をいただいたことによるものである。また本研究の初めにあたり上記講座の米森文嗣氏に多くの示唆をい

ただき，調査および初期の分析段階で当時の卒論生，久保田祐司氏（現在日本住宅公団）の協力をいただいた。記して謝意を表する次第です。　（昭和45年5月20日受理）

文　献

1) 西山卯三："住宅階層と住居水準" 住居論（西山卯三著作集・2）第Ⅰ部第5章，p. 115–122, 有斐閣, 1969.
2) 日本住宅協会再開発研究会資料部会："都市における住宅の需給構造に関する考え方" 再開発関係資料Ⅰ・A, p. 1–9, 1967.
3) 鈴木成文・永田洋明・三村翰弘・他3名："東京下町地区における居住者特性に関する研究—その1–3", 日本建築学会大会学術講演梗概集, p. 725–730, 1968.
4) 三宅　醇："東京都営住宅需要層と立地指向", 昭和45年度日本建築学会大会学術講演梗概集, p. 775–776, 1969.
5) 牛見　章："大都市地域における居住地限定階層の住宅問題に関する研究". 同上, p. 777–778, 1969.
6) 藤川和孝："住宅立地問題の重要性", 住宅, V. 16, No. 5, p. 2–8, 1967.
7) 蓑原　敬："住宅立地論の展望", 住宅, V. 17, No. 11, p. 2–6, 1968.
8) 川上秀光："住宅政策と都市計画の接点", 住宅, V. 16, No. 9, p. 2–7, 1967.
9) 入沢　恒："住宅計画実現と都市計画の課題", 住宅, V. 16, No. p. 8–12, 1967.
10) 石田頼房："土地利用計画と土地・住宅問題", 土地問題（住宅問題講座8）第7章, p. 332–360, 有斐閣, 1968.
11) 真嶋二郎・他4名："最近の民営木造アパート供給に対する対応世帯の居住地選択要因に関する研究—札幌市・市街地中心部と郊外部の場合—", 日本建築学会北海道支部第30回研究発表会論文集, p. 89–92, 1968.
12) 巽　和夫・延藤安弘・片方信也・他："「都市内中高層住宅の実態に関する調査研究報告書」", p. 3–6, 大阪市建築局，京都大学建築学教室・巽研究室, 1969.
13) 巽　和夫・延藤安弘・片方信也・田中　明："中高層住宅の需給に関する研究，その3–4", 昭和44年度日本建築学会大会学術講演梗概集, p. 791–794, 1969.
14) 川上秀光："地方中心都市の開発・整備基本計画論", 都市開発の展望（都市開発講座3）第Ⅳ章, p. 123–164, 鹿島出版会, 1967.
15) 渡辺俊一："計画方法論の科学的根拠に関する若干の考察", 日本都市計画学会学術講演会論文集 2, p. 79–83, 1968.
16) 山田昭夫："計画学展開のための「計画」の暫定的規定及びこれを枠組とした「計画的計画立案」に関する原理的諸考察", 都市計画 No. 60, —昭和44年度日本都市計画学会学術講演会論文集— p. 173–179, 1969.
17) 西村一朗："住宅獲得情報についての一調査", 昭和44年度日本建築学会大会論文梗概集, p. 803–804, 1969.